

Große Übung im Bürgerlichen Recht

Frühjahrssemester 2019

Hausarbeit

Die Eheleute M und L leben in Deutschland. M ist deutsche Staatsbürgerin. L ist deutscher und französischer Staatsbürger. Zusammen haben M und L Tochter B, die die französische Staatsbürgerschaft besitzt. Die gut betuchte M ist alleinige Eigentümerin eines Hauses in Konstanz (Deutschland). L hat gerade den Schritt in die Selbstständigkeit gewagt und besitzt kein Vermögen. M liegt die finanzielle Sicherheit ihrer Familie am Herzen. Sie möchte ein Testament aufsetzen, das ihren Mann und ihre Tochter absichert. Ihr Mann soll sich auch im Falle ihres Todes ohne finanzielle Sorge um die gemeinsame minderjährige Tochter kümmern können. M ist jedoch nur bereit, ihren Mann als Erben einzusetzen, wenn auch er sie bedenkt – zunächst als Zeichen seines Vertrauens, aber auch für den Fall, dass sein Unternehmen sich gut entwickeln sollte. So verfassen M und L im Jahre 1990 nach gemeinsamer Überlegung folgendes Schriftstück:

„Unser letzter Wille,

Konstanz, 10. Juni 1990

wir, die Eheleute M und L, setzen uns gegenseitig zu alleinigen Erben ein. Nach dem Tod des von uns Letztversterbenden soll unsere Tochter B Erbin sein.“

L hat das Schriftstück handschriftlich geschrieben und unterzeichnet; M unterschreibt am Ende der Seite, nach Ls Unterschrift.

Im Laufe der Ehejahre wächst das Vermögen des erfolgreichen Geschäftsmanns L beträchtlich. Die Ehe hingegen wird immer problematischer. Tochter B ist inzwischen erwachsen und zum Studium in die Schweiz gezogen. So sieht M keine Notwendigkeit mehr, ihren Mann abzusichern, und beschließt, ihr Testament von 1990 zu ändern. Sie setzt 2014 bei ihrem Notar ein formwirksames Testament mit folgendem Inhalt auf:

„Ich, M, löse mich hiermit vollumfänglich von dem Testament, das ich 1990 mit meinem Ehemann L gemeinsam aufgesetzt habe, und setze meine Tochter B als meine alleinige Erbin ein. Mein Ehemann soll im Falle meines Todes nur meinen Porsche Oldtimer bekommen, den er so gerne fährt. M“

Der Notar verwahrt das Dokument und sendet L eine notarielle Widerrufserklärung der M hinsichtlich des ersten Testaments zu. Eine Kopie des neuen Testaments legt M in die Schublade ihres Vertikos. L fühlt sich von dem Sinneswandel seiner Frau gekränkt. So einfach könne sich M von ihrem zusammen aufgesetzten Testament nicht lösen.

Am 3. Juni 2017 verstirbt M. Am 23. Juni 2017 erteilt das Amtsgericht Konstanz – Nachlassgericht – dem L einen Erbschein, der ihn als Alleinerben ausweist. L scheut den Verwaltungsaufwand, sich als neuen Eigentümer in das Grundbuch eintragen zu lassen, und unterlässt dies.

Im Juli 2017 fragt Nachbar E den L, ob er Interesse habe, das Haus zu verkaufen. L ist mit der Bewirtschaftung des Hauses überfordert und zeigt sich zum Verkauf bereit. Am 17. August 2017 lässt L das Grundstück an E auf. E ist bekannt, dass L das Grundstück geerbt hat, er

weiß jedoch nichts von dem Erbschein. Am 10. Januar 2018 wird E als Eigentümer des Grundstücks ins Grundbuch eingetragen.

Zur Finanzierung des Hauskaufs zum Kaufpreis von 300.000,- Euro nimmt E ein Darlehen bei der S-Bank in Konstanz über 350.000,- Euro zu einem Zinssatz von 4% p.a. auf. Der marktübliche Zinssatz beträgt zu diesem Zeitpunkt 2%. E befindet sich in einem unbefristeten Anstellungsverhältnis als Altenpfleger und verdient monatlich 2.000,- Euro. Er verfügt über kein nennenswertes Eigenkapital. E beabsichtigt, eine Wohnung des Hauses selbst zu bewohnen, zusammen mit seiner Lebenspartnerin, die sich mit 600,- Euro monatlich an den Kosten des E beteiligen will. Die zweite in dem Haus befindliche Wohnung will E an Feriengäste vermieten, um mit den Mieteinnahmen das Darlehen zu tilgen. 2.000,- Euro soll die Vermietung monatlich einbringen, was E nicht genauer belegen kann. Um die Wohnung vermieten zu können, muss E sie zunächst renovieren. Dies möchte er selbst erledigen. E hat bislang noch keinerlei Erfahrung mit Krediten und Immobilien. Trotz des geringen Einkommens des E zeigt sich die E-Bank zum Abschluss des Darlehensvertrags bereit: Sie geht davon aus, dass E die monatliche Darlehensrate mit den 2.000,- Euro Mieteinnahmen und 1.000,- aus seinem Einkommen problemlos bedienen kann. Jedenfalls stützt sich die Bank auf die Annahme, dass der tatsächliche Wert des Hauses bei 1 Mio. Euro liege. Nach pflichtgemäßer Einholung aller Informationen i.S.d. §§ 505a und 505b BGB hat die Bank zutreffend einen Betrag von 1.000,- Euro errechnet, der E monatlich aus seiner Erwerbstätigkeit nach Abzug aller Ausgaben zur Tilgung des Darlehens zur Verfügung steht. Am 18. September 2017 schließen E und die S-Bank einen formwirksamen Darlehensvertrag. Die monatliche Darlehensrate soll 1.500,- Euro betragen.

Die erste Ratenzahlung des Darlehens ist am 2. Januar 2018 fällig. Die erwarteten Einkünfte aus Vermietung bleiben aus, da E die Wohnung nicht – wie geplant – renoviert hat. Die S-Bank hatte fahrlässig verkannt, dass die Wohnung aufgrund des Renovierungsbedarfs nicht zeitnah vermietbar war. Das Paar trennt sich und so kommt E schon bald in finanzielle Not.

Im Februar 2018 konsultiert E einen Anwalt. Dieser meint, die S-Bank hätte dem E das Darlehen gar nicht gewähren dürfen. Er sei nicht kreditwürdig: Dass E das Darlehen bedienen könne, sei von Anfang an nicht als wahrscheinlich einzustufen gewesen. Die fehlerhafte Darlehensvergabe der Bank begründe für E einen Anspruch auf Schadensersatz. Von dem Gespräch bei seinem Anwalt sichtlich beeindruckt, schickt E ein Schreiben an die S-Bank mit dem Wortlaut: „Ich fechte den Darlehensvertrag an.“

In der Zwischenzeit hilft B ihrem Vater L, den Nachlass der verstorbenen M zu sortieren. B räumt gerade das Vertiko der M aus, als sie auf die Kopie deren Testaments von 2014 stößt und bemerkt, dass sie Erbin der M ist.

Aufgrund des Testaments der M erwirkt B am 5. März 2018 die Einziehung des dem L erteilten Erbscheins durch das Amtsgericht Konstanz. Dies teilt B dem E am 7. März 2018 mit. Sie ist der Meinung, sie müsse als Eigentümerin im Grundbuch stehen.

Teil I: Kann B von E Berichtigung des Grundbuchs verlangen?

Teil II: Kann die S-Bank von E Bezahlung des Darlehenszinses in Höhe von 4% verlangen? Hat E einen Anspruch auf Ersatz seiner Erwerbs-Nebenkosten i.H.v. 30.000,- Euro (Notar- und Grundbuchkosten) gegen die S-Bank?

Bearbeitungshinweise:

Auf § 491a BGB ist bei der Fallbearbeitung nicht einzugehen.

Sollten Sie nach Ihrer Lösung eine erkennbar aufgeworfene Frage nicht behandeln müssen, fügen Sie bitte ein Hilfsgutachten an.

Die Hausarbeit ist auf eine Bearbeitungszeit von drei bis vier Wochen ausgelegt.

Formalia: Maximal 40.000 Zeichen inklusive Leerzeichen, aber ohne Fußnoten, Deckblatt, Inhaltsverzeichnis, Literatur- und ggf. Abkürzungsverzeichnis und Korrekturrand.

Abgabe: Bis zum 28. März 2019 in Papierform mit Unterschrift (Abgabe am Lehrstuhl, in einem Termin der Übung oder des Wiederholungskurses oder per Post, Datum des Poststempels) sowie elektronisch (pdf, Word, rtf in einer einzigen Datei, Dateiname: [Nachname], [Vorname der Bearbeiterin/des Bearbeiters]) per E-Mail an droit.allemand@unil.ch mit dem Betreff „Hausarbeit Bürgerliches Recht“ (jede Arbeit muss fristgerecht sowohl in Papierform als auch in elektronischer Form eingereicht werden).

Studierende, deren Heimatuniversität nur eine kürzere Bearbeitungszeit zulässt, können die Bearbeitung der Hausarbeit mit deren Ausgabe beginnen und dementsprechend früher einreichen. Der Lehrstuhl bestätigt dann gegenüber der Heimatuniversität die Einhaltung der kürzeren Bearbeitungszeit.